

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

L E I N° 5391/99 N.º 1334 de 18/06/1999
de 08 de junho de 1999

Autoriza a Prefeitura Municipal a desafetar e a doar uma área de terreno de domínio público municipal ao Conselho Metropolitano de São José dos Campos da Sociedade São Vicente de Paulo.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a desafetar e doar ao Conselho Metropolitano de São José dos Campos da Sociedade São Vicente de Paulo uma área de terra de domínio público municipal abaixo descrita e caracterizada:

I - IMÓVEL: Área de terra.

II - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

III - LOCALIZAÇÃO: Avenida Ouro Fino - Bosque dos Eucaliptos.

IV - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Avenida Ouro Fino, Avenida Salinas, lotes 18 e 36 da Quadra 81, Rua Itanhomi, lotes 18 e 36 da Quadra 82, Rua Campos Altos, lotes 15 e 25 da Quadra 83, lotes 18 e 36 da Quadra 68, Rua Teófilo Otoni, lotes 18 e 36 da Quadra 69, Rua Nanuque, lotes 18 e 36 da Quadra 70, Rua Conselheiro Lafaiete e com os lotes 18 e 36 da Quadra 71.

V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão para a Avenida Ouro Fino, do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 213,50m (duzentos e treze metros e cinquenta centímetros) de extensão; confrontando com o lote 18 da Quadra 81 numa extensão de 25,00 (vinte cinco metros), com o lote 36 da Quadra 81 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros), com a Rua Itanhomi numa extensão de 18,00m (dezoito metros), com o lote 18 da Quadra 82 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros),

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5391/99 - 2

com o lote 36 da Quadra 82 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros), com a Rua Campos Altos numa extensão de 18,00m (dezoito metros), com o lote 15 da Quadra 83 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) e com o lote 25 da Quadra 83 numa extensão de 64,50m (sessenta e quatro metros e cinqüenta centímetros); do lado esquerdo mede 229,00m (duzentos e vinte e nove metros) de extensão, confrontando com o lote 18 da Quadra 68 numa extensão de 25,00m (vinte cinco metros), com o lote 36 da Quadra 68 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros), com a Rua Teófilo Otoni, com o lote 18 da Quadra 69 numa extensão de 22,00 (vinte dois metros), com o lote 36 da Quadra 69 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) com a Rua Nanuque, com o lote 18 da Quadra 70 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) com o lote 36 da Quadra 70 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros), com a Rua Conselheiro Lafaiete, com o lote 18 da Quadra 71 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) e com o lote 36 da Quadra 71 numa extensão de 18,00m (dezoito metros); nos fundos mede 33,00m (trinta e três metros) de extensão confrontando com a Avenida Salinas; fechando-se assim o perímetro.

VII - ÁREA TOTAL: O perímetro acima descrito perfaz uma área de 6.667,50m² (seis mil, seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e cinqüenta decímetros quadrados).

Art. 2°. A área descrita no artigo anterior será destinada à construção de sede própria do Conselho Metropolitano de São José dos Campos da Sociedade São Vicente de Paulo, para atendimento de suas atividades institucionais de caráter filantrópico, composta de:

I - prédio central com 01 (uma) sala para cursos de computação; 05 (cinco) salas para cursos de pedreiro, pintura, enrolamento de motor, corte e costura e alfabetização; 01 (uma) cozinha para cursos de culinária; 01 (uma) biblioteca; 02 (duas) oficinas para aulas práticas; 10 (dez) salas que abrigarão secretarias, reuniões, dispensário, farmácia comunitária e gabinete dentário; 02 (dois) salões para encontros sociais;

II - quadra poliesportiva coberta;

III - asilo com capacidade de abrigo para 50 (cinqüenta) idosos.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5391/99 - 3

Art. 3°. A donatária deverá iniciar a construção de sua sede no prazo de 12 (doze) meses e concluí-la em até 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta lei.

Art. 4°. A área, objeto da presente lei, reverterá ao domínio direto da municipalidade com todas as benfeitorias de quaisquer natureza e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer tipo de indenização, nos casos de inobservância do disposto nesta lei e de extinção ou dissolução da donatária, não assistindo à mesma qualquer direito de retenção.

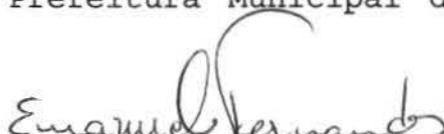
Art. 5°. Constarão obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica do imóvel conforme consta do artigo 2°, os prazos para o início e término da construção previstos no artigo 3°, bem como cláusula de reversão, nos termos do artigo 4° desta lei.

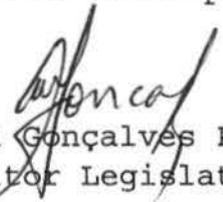
Art. 6°. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação bem como do registro no Cartório competente correrão por conta da donatária.

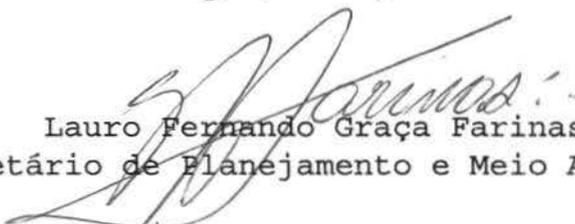
Art. 7°. Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo e planta do imóvel.

Art. 8°. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
08 de junho de 1999.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Sidnei Gonçalves Paes
Consultor Legislativo


Lauro Fernando Graça Farinas
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente



Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

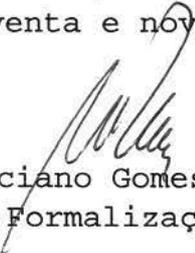
Cont. LEI 5391/99 - 4

08 de junho de 1999. Prefeitura Municipal de São José dos Campos,



Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos oito dias do mês de junho do ano de hum mil novecentos e noventa e nove.



Luciano Gomes
Divisão de Formalização e Atos



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 13DAA-SOH/99.
(Referente ao processo interno n.º 82.457-3/98).

01- Interessada: Associação Educacional Para Crianças Especiais.

02- Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.

03- Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel, para fins de doação.

04- Situação e localização: o imóvel está situado à Avenida Ouro Fino, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.

05- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 6.667,50m².

06- Vistoria do Imóvel: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno de formato retangular, situado em bairro de construções de classe média.

07- Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos nas região de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para à área avalianda.

08- Pesquisa de valores: As fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

08.03- Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Particular, tel. 329 - 1313.

Local: rua Joaquim Ferreira Carpinteiro, Q 2, L 3, Jardim Ismênia.

Área de 255,00m², com frente 10,00m e profundidade de 25,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio = $25.000,00/255,00 = 98,04$ R\$/m².

If = 16,54.

08.11- Elemento n.º 02:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 333 - 2659.

Local: Av. Heitor de Andrade, Jardim das Industrias.

Área de 250,00m², com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 27.000,00.

Valor médio = $27.000,00/250,00 = 108,00$ R\$/m².

If = 24,78.

08.13- Elemento n.º 03:

Publicado dia 01/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 329 - 5828.
Local: rua Alfredo Pereira Filho, Vila Industrial.
Área de 600,00m², com frente 20,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 70.000,00.
Valor médio = 70.000,00/600,00 = 116,67 R\$/m².
If = 20,65.

08.14- Elemento n.º 04:
Publicado dia 01/02/98 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 336 - 1022.
Local: Av. Iguape, Jardim Satélite.
Área de 750,00m², com frente 30,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 110.000,00.
Valor médio = 110.000,00/750,00 = 146,67 R\$/m².
If = 19,27.

08.28- Elemento n.º 05:
Publicado dia 01/03/98 no jornal Valeparaibano.
Imobiliária Capital Imóveis, tel. 331-0203.
Local: esquina das ruas Mossoró e Palmares, Parque Industrial.
Área de 1.350,00m², com frente 42,50m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 150.000,00.
Valor médio = 150.000,00/1.350,00 = 111,11 R\$/m².
If = 16,54.

09- Homogeneização dos valores : Considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

$$\text{Fator de testada} = Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$$

Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$$

Fator de profundidade (Fp) :

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$$F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$$

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $F_p = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41.$$

Fator de Topografia (F_{to}), considerado igual a 1,00 porque os lotes são planos.

Os Índices Fiscais (I_f) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando será considerado igual ao da Avenida Ouro Fino que é igual a $I_{fa} = 19,27$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = V_h = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_{fa})/I_f.$$

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	I_f	V_h
1	98,04	0,90	1,00	1,00	1,00	16,54	102,80
2	108,00	0,90	1,00	1,00	1,00	24,78	75,59
3	116,67	0,90	0,84	1,00	1,00	20,65	82,31
4	146,67	0,90	0,84	1,00	1,00	19,27	110,88
5	111,11	0,90	0,84	1,00	1,00	16,54	97,86
Somatória							469,44

Valor homogeneizado médio = $V_{hm} = \text{somatória de } V_h / 5$.

$$V_{hm} = 469,44/5 = 93,89\text{R\$}/\text{m}^2.$$

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média portanto :

$$\text{Limite inferior} = 93,89 \times 0,7 = 65,72.$$

$$\text{Limite superior} = 93,89 \times 1,3 = 122,06.$$

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem essa exigência.

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET:

Valor crítico para amostra de cinco elementos = 1,65.

Elementos limites:

$$\text{Menor} = 75,59.$$

$$\text{Maior} = 110,88.$$

Desvio padrão da amostra (S) = $(\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50}$.
S = 14,60.

Desvio do menor valor:

$$D = (93,89 - 75,59)/14,60 = 1,25.$$

D = 1,25 < 1,65 portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (110,88 - 93,89)/14,60 = 1,16.$$

D = 1,16 < 1,65 portanto satisfaz a exigência.

Os valores extremos satisfazendo a exigência, garante que os demais valores também satisfazem.

10- Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$$Vt = \text{Área} \times V_{hm} \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Área} = 6.667,50\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 93,89\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,19.$$

Tr = testada real da Área avaliando > 20,00m.

Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$$

Fp = Fator de profundidade = 1,00 (devido à área ter várias frentes).

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,50}$$

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $Fp = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 0,90 devido o declive do terreno.

$V_t = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

$V_t = 6.667,50 \times 93,89 \times 1,19 \times 1,00 \times 0,90 = 670.458,40$.

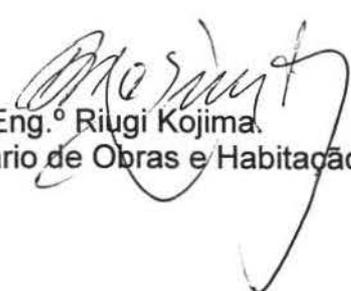
Portanto o valor do terreno é seiscentos e setenta mil, quatrocentos e cinquenta e oito Reais e quarenta centavos.

11- Encerramento: O presente laudo vai impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 26 de Fevereiro de 1999.



Eng.º Alfredo Dimas Moreira Garcia
Avaliador CREA 0600.89464.9/D.



Eng.º Riugi Kojima
Secretário de Obras e Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser doada a Sociedade de São Vicente de Paulo - Conselho Metropolitano de São José dos Campos.

01- IMÓVEL :-Área de terra.

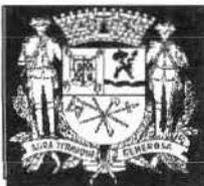
02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :-Avenida Ouro Fino - Bosque dos Eucaliptos.

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Avenida Ouro Fino, Avenida Salinas, lotes 18 e 36 da Quadra 81, Rua Itanhomi, lotes 18 e 36 da Quadra 82, Rua Campos Altos, lotes 15 e 25 da Quadra 83, lotes 18 e 36 da Quadra 68, Rua Teófilo Otoni, lotes 18 e 36 da Quadra 69, Rua Nanuque, lotes 18 e 36 da Quadra 70, Rua Conselheiro Lafaiete e com os lotes 18 e 36 da Quadra 71.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :-Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-Mede de frente 30,00m(trinta metros) de extensão para a Avenida Ouro Fino, do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 213,50m(duzentos e treze metros e cinquenta centímetros) de extensão; confrontando com o lote 18 da Quadra 81 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 81 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com a Rua Itanhomi numa extensão de 18,00m(dezoito metros), com o lote 18 da Quadra 82 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com o lote 36 da Quadra 82 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com a Rua Campos Altos numa extensão de 18,00m(dezoito metros), com o lote 15 da Quadra 83 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com o lote 25 da Quadra 83 numa extensão de 64,50m(sessenta e quatro metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo mede 229,00m(duzentos e vinte e nove metros) de extensão; confrontando com o lote 18 da Quadra 68 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 68 numa extensão de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

22,00m(vinte e dois metros), com a Rua Teófilo Otoni, com o lote 18 da Quadra 69 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com o lote 36 da Quadra 69 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com a Rua Nanuque, com o lote 18 da Quadra 70 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com o lote 36 da Quadra 70 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros), com a Rua Conselheiro Lafaiete, com o lote 18 da Quadra 71 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com o lote 36 da Quadra 71 numa extensão de 18,00m(dezoito metros); nos fundos mede 33,00m(trinta e três metros) de extensão confrontando com a Avenida Salinas; fechando-se assim perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 6.667,50m²(seis mil, seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 08 de janeiro de 1999.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Massuo Kimura
Diretor do Deptº de Obras Públicas